

Halbjahresbericht 2011

SWISS ESTATES
Immobilienaktiengesellschaft

SWISS ESTATES
Immobilienaktiengesellschaft®



Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	3
Bilanz // Aktiven	5
Bilanz // Passiven	6
Erfolgsrechnung	7
Eigenkapitalnachweis	8
Net Asset Value	9
Anhang zum Zwischenabschluss	10

Wichtige Kennzahlen per 30.06.2011 (konsolidiert)

(Zeitraum 01. Januar 2011 bis 30. Juni 2011 - ungeprüft)	CHF/30.06.2011	Vorperiode
Nettoliegenschaftsertrag	1'432'395	1'435'515
Betriebsergebnis	588'565	493'064
Halbjahresergebnis vor Steuern	654'361	485'664
Halbjahresgewinn	518'923	426'043
Bilanzsumme	58'699'048	55'810'154
wovon Renditeliegenschaften	52'535'000	51'235'000
Hypothekarverbindlichkeiten	33'514'532	33'933'500
Anzahl Renditeliegenschaften	9	9
Net Asset Value (NAV) „worst case“	47.33	38.88
Fremdfinanzierungsgrad	64.5%	67.0%
Durchschnittliche Bruttorendite	5.97%	5.92%
Durchschnittliche Leerstandsquote	0.53%	0.72%



Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen, Aktionäre, Partizipantinnen und Partizipanten
Geschätzte Geschäftsfreunde, Partner und Interessenten

Es freut uns Ihnen heute den ungeprüften Halbjahresbericht 2011, fristgerecht gemäss Art. 16.2 des Kotierungsreglements der BX Berne eXchange, vorlegen zu dürfen.

Dieser Halbjahresbericht wurde der Zulassungsstelle der BX Berne eXchange eingereicht, kann bei der Gesellschaft kostenfrei bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format unter der Rubrik „Investor Relations“ verfügbar.

Der Halbjahresbericht bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2011.

Der Nettoliegenschaftsertrag beläuft sich in der Berichtsperiode auf CHF 1'432 Mio. (Vorjahr CHF 1.435 Mio.), das Betriebsergebnis auf CHF 0.558 Mio. (Vorjahr CHF 0.493 Mio.), der Halbjahresgewinn vor Steuern auf CHF 0.654 Mio. (Vorjahr CHF 0.485 Mio.) und der Halbjahresgewinn auf CHF 0.518 Mio (Vorjahr CHF 0.426 Mio.).

Diese Zahlen zeigen, dass im ersten Halbjahr 2011, obwohl keine Akquisitionen getätigt wurden und der im Berichtszeitraum gesunkene Referenzzinssatz zu leicht sinkenden Mieteinnahmen führte, durchaus Optimierungen möglich waren, die sich im Halbjahresgewinn - mit einem Plus von 21.9 Prozent im Vergleich zur Vorperiode- niederschlugen.

Attraktiv erscheint uns auch die ausgewiesene Net Asset Value per 30. Juni 2011, welche auf der Basis „Worst Case“ von CHF 38.88 per 1. Juni 2010 auf CHF 47.33 gestiegen ist, was einem Zuwachs von 21.7 Prozent entspricht.

Weiter ist der Fremdfinanzierungsgrad von 67 Prozent in der Vorperiode auf 64.5 Prozent gesunken und die durchschnittliche Bruttorendite im Gegenzug von 5.92 Prozent auf 5.97 Prozent gestiegen. Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zur Vorperiode von 0.72 Prozent nochmals auf 0.53 Prozent reduziert.

Wie Sie den Medien entnehmen konnten hat sich der Immobilienmarkt im Berichtszeitraum eher schwierig dargestellt; konkret befindet sich der Markt für Wohnimmobilien in der Schweiz derzeit in einer eher überhitzten Phase, was sinnvolle Neuakquisitionen aufgrund der aktuell erzielbaren Renditen eher schwierig gestaltet.

Aus diesem Grund konnte in diesem Jahr - nach der Berichtsperiode - nur eine Liegenschaft erworben werden, was sich im Jahresbericht positiv auswirken wird. Ob in diesem Jahr noch weitere Liegenschaften erworben werden ist derzeit noch offen.

Die Zinsen blieben in der Berichtsperiode auf historischen Tiefständen, wovon das Unternehmen profitieren konnte, weil die Finanzierungen weitgehend auf dem „Monatslibor“ basierten.



Wir haben – nach dem Berichtszeitraum – einen grösseren Teil der bestehenden Hypotheken auf langfristiger Basis fixiert, um Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung auf den Finanzmärkten Rechnung zu tragen.

Im Zusammenhang mit den noch hängigen Rechtsstreitigkeiten konnte, nachdem in der Vorperiode bereits die Anfechtungsklage von Herrn R. Polla mittels Rückzug der Klage durch den Kläger erledigt wurde, nun auch die in den Geschäftsberichten 2009 und 2010 erwähnte Streitigkeit mit dem ehemaligen Rechtsanwalt von Herrn Polla durch umfassenden Vergleich erledigt werden.

Verbleibend bzw. weiter rechtshängig sind nun noch die in den Geschäftsberichten 2009 und 2010 angesprochenen und von uns angehobenen Verfahren „A“ (Klage gegen die Generalbau Rudolf Lüthy AG in Sachen Rückgabe eines Schuldbriefes beim Handelsgericht des Kantons Zürich) und „D“ (Klage der SE Swiss Estates AG gegen Esther Polla auf Rückgabe der Aktien der Generalbau Rudolf Lüthy AG beim Bezirksgericht Zürich).

Dank

Allen Aktionärinnen, Aktionären, Partizipantinnen, Partizipanten, Geschäfts- und Finanzpartnern möchte ich für die sehr gute Zusammenarbeit ausdrücklich danken.

Zürich, den 31. Oktober 2011

Mit freundlichen Grüssen
SE Swiss Estates AG

Udo Roessig
Präsident des Verwaltungsrates





SE Swiss Estates AG		Konzernrechnung per 30.06.2011		
Zürich				
Bilanz				In CHF
AKTIVEN		30.06.2011		30.06.2010
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		144'711		304'197
Forderungen aus dem Liegenschaften-Geschäft				
Mietzinsforderungen	404'901		225'515	
./. Delkreder	-150'000		-156'652	
Abgrenzung HK/NK-Abrechnungen	673'222		901'442	
./. Wertberichtigung	-156'194	771'929	-93'348	876'957
Übrige Forderungen				
Forderungen gegenüber Dritten	3'124		6'519	
Forderungen gegenüber Nahestehenden	48'992		0	
Übrige Forderungen	1'514	53'630	0	6'519
Aktive Rechnungsabgrenzungen		19'265		8'233
Total Umlaufvermögen		989'535		1'195'906
Anlagevermögen				
Renditelegenschaften		52'535'000		51'235'000
Nicht konsolidierte Beteiligungen		2'024'984		1'486'533
Übrige Finanzanlagen				
Darlehen und Forderungen gegenüber Aktionären	2'211'616		2'125'552	
Darlehen und Forderungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG	1'164'767		1'164'767	
./. Wertberichtigung Generalbau Rudolf Lüthy AG	-363'857		-582'384	
./. Wertberichtigung gegenüber Aktionären	0		-1'000'000	
Übrige Finanzanlagen	400	3'012'926	400	1'708'335
Sachanlagen		136'603		184'380
Total Anlagevermögen		57'709'513		54'614'248
Total Aktiven		58'699'048		55'810'154



SE Swiss Estates AG		Konzernrechnung per 30.06.2011		
Zürich				
Bilanz				In CHF
PASSIVEN		30.06.2011		30.06.2010
<u>Fremdkapital</u>				
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und dem Liegenschaften-Geschäft				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	306'044		109'893	
Verbindlichkeiten aus dem Liegenschaften-Geschäft	158'308		176'438	
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0		6'057	
Vorausbezahlte Mietzinsen	158'691		140'320	
Vorausbezahlte Heiz-/Nebenkosten	371'102		444'348	
Andere Verbindlichkeiten	281'129	1'275'274	452'838	1'329'894
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeit gegenüber treuhänderisch gehaltenem Vermögen	2'867'932		2'035'035	
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	0	2'867'932	110'655	2'145'690
Passive Rechnungsabgrenzungen		214'078		358'643
Kurzfristige Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Beteiligungen		119'000		850'000
Rückstellungen für Steuern		12'640		50'165
Kurzfristiges Fremdkapital		4'488'924		4'734'392
Hypothekar-Verbindlichkeiten		33'514'532		33'933'500
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG		800'910		800'910
Rückstellung für latente Steuern		2'599'971		1'806'689
Langfristiges Fremdkapital		36'915'413		36'541'099
Total Fremdkapital		41'404'337		41'275'491
<u>Eigenkapital</u>				
Aktienkapital		8'115'450		8'115'450
Partizipationsscheinkapital		12'900'000		12'900'000
Agio bei Kapitaleinzahlungen		8'740'750		8'740'750
./. Beteiligung Generalbau Rudolf Lüthy AG		-14'856'500		-14'856'500
Bilanzverlust				
Andere Reserven	0		444'871	
Kapitalreserven und Ergebnisvortrag	1'876'088		-1'235'951	
Periodengewinn (+) / Periodenverlust (-)	518'923	2'395'011	426'043	-365'037
Total Eigenkapital		17'294'711		14'534'663
Total Passiven		58'699'048		55'810'154



SE Swiss Estates AG				Konzernrechnung per 30.06.2011	
Zürich					
Erfolgsrechnung					In CHF
		01.01. bis 30.06.2011		01.01. bis 30.06.2010	
Ertrag aus Mieteinnahmen Liegenschaften		1'488'096		1'457'985	
Ertragsminderungen		-55'701		-22'470	
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften		1'432'395		1'435'515	
Immobilien- und Zinsaufwand, Dritteleistungen		-429'196		-388'057	
Personalaufwand		-234'917		-244'161	
Betriebsaufwand					
Betriebsaufwand	-39'508			-59'794	
Verwaltungsaufwand	-82'011			-126'683	
Werbeaufwand	-26'522	-148'041		-21'271	-207'748
Abschreibungen (auf Sachanlagen)		-31'676		-102'485	
Betriebsergebnis		588'565		493'064	
Finanzerfolg					
Finanzertrag	28'863			25'093	
Finanzaufwand	-4'207	24'656		-2'643	22'450
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg					
Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften	534'113			0	
Verlust aus Neubewertung Liegenschaften	0			-29'850	
Aufwand aus Kursanpassungen gegenüber treuhänderisch gehaltenem Vermögen	-376'311			0	
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	19			0	
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	-116'681	41'140		0	-29'850
Jahresergebnis vor Steuern		654'361		485'664	
Bildung / Reduktion Rückstellung für latente Steuern		-106'823		5'600	
Ertrags- und Kapitalsteuern		-28'615		-65'221	
Periodengewinn (+) / Periodenverlust (-)		518'923		426'043	



SE Swiss Estates AG Zürich							Konzernrechnung per 30.06.2011	
Eigenkapitalnachweis								In CHF
	Aktienkapital	Partizipations- schemekapital	Agio bei Kapitaleinzahlung	Beteiligung Generalbau Rudolf Lüthy AG	Andere Reserven	Kapitalreserven und Ergebnisvortrag	Jahres- Ergebnis	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2009	8'115'450	12'900'000	8'740'750	0	0	-9'486'373	0	20'269'827
Kursanpassung Verbindlichkeit gegenüber treuhänderisch gehaltenem Vermögen					308'378			308'378
Beteiligung Generalbau Rudolf Lüthy AG				-14'856'500				-14'856'500
Veränderung Kapitalreserven Generalbau Rudolf Lüthy AG						8017932		8017932
Jahresgewinn 01.01. bis 31.12.2009							232'490	232'490
Eigenkapital per 31.12.2009	8'115'450	12'900'000	8'740'750	-14'856'500	308'378	-1'468'441	232'490	13'972'127
Eigenkapital per 01.01.2010	8'115'450	12'900'000	8'740'750	-14'856'500	308'378	-1'235'951		13'972'127
Auflösung andere Reserven					-308'378			-308'378
Jahresgewinn 01.01. bis 31.12.2010							3'112'039	3'112'039
Eigenkapital per 31.12.2010	8'115'450	12'900'000	8'740'750	-14'856'500	0	-1'235'951	3'112'039	16'775'788
Eigenkapital per 01.01.2011	8'115'450	12'900'000	8'740'750	-14'856'500	0	1'876'088		16'775'788
Periodengewinn 01.01. bis 30.06.2011							518'923	518'923
Eigenkapital per 30.06.2011	8'115'450	12'900'000	8'740'750	-14'856'500	0	1'876'088	518'923	17'294'711

Liegenschaft Rautistrasse 10/10a/10b – 8048 Zürich





SE Swiss Estates AG						Konzernrechnung per 30.06.2011	
Zürich							
Innerer Wert (Net Asset Value)						In CHF	
		Partizipations-		Kapitalreserven /			
	Aktienkapital	scheinkapital	Agio	Ergebnisvortrag	Ergebnis	Total Eigenkapital	
Eigenkapital per 30.06.2011	8'115'450	12'900'000	8'740'750	1'876'088	518'923	32'151'211	
Rückstellung für latente Steuern						2'599'971	
Eigenkapital + Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2011						34'751'182	
./. Rückstellung für Beteiligung Rudolf Lüthy AG						-14'856'500	
Eigenkapital mit Berücksichtigung Rückstellung für Beteiligung Rudolf Lüthy AG und für latente Steuern						19'894'682	

Berechnung NAV auf Eigenkapital und Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2011 / "best case"					
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	350'000	5.00	1'750'000	8.33%	2'893'803
Namenaktien (nominal 50.00)	127'309	50.00	6'365'450	30.29%	10'525'918
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	258'000	50.00	12'900'000	61.38%	21'331'461
			21'015'450	100.00%	34'751'182
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel		
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	2'893'803	350'000	8.27		
Namenaktien (nominal 50.00)	10'525'918	127'309	82.68		
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	21'331'461	258'000	82.68		

Berechnung NAV auf Eigenkapital und Rückstellungen für latente Steuern und die Generalbau Rudolf Lüthy AG / "worst case"					
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	350'000	5.00	1'750'000	8.33%	1'656'671
Namenaktien (nominal 50.00)	127'309	50.00	6'365'450	30.29%	6'025'976
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	258'000	50.00	12'900'000	61.38%	12'212'034
			21'015'450	100.00%	19'894'682
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel		
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	1'656'671	350'000	4.73		
Namenaktien (nominal 50.00)	6'025'976	127'309	47.33		
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	12'212'034	258'000	47.33		

Berechnung NAV auf Eigenkapital und Rückstellungen für latente Steuern und die Generalbau Rudolf Lüthy AG mit Annahme der Vernichtung der treuhänderisch gehaltenen eigenen Titeln							
	Anzahl Titel	"eigene Titel"	Summe Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	350'000	0	350'000	5.00	1'750'000	14.12%	2'808'453
Namenaktien (nominal 50.00)	127'309	-60'000	67'309	50.00	3'365'450	27.15%	5'400'977
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	258'000	-112'374	145'626	50.00	7'281'300	58.74%	11'685'252
					12'396'750	100.00%	19'894'682
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel				
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	2'808'453	350'000	8.02				
Namenaktien (nominal 50.00)	5'400'977	67'309	80.24				
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	11'685'252	145'626	80.24				



Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2011.

Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Konzernrechnung der SE Swiss Estates AG wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 12 erstellt. Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses wurden die gleichen Bewertungsgrundsätze wie im Zwischenabschluss per 30.06.2010 und in der Jahresrechnung per 31.12.2010 angewendet.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt keinen nennenswerten saisonalen Schwankungen.

Immobilien

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die folgenden Immobilien:

<u>Ort</u>	<u>Kanton</u>	<u>Strasse</u>	<u>Wert in CHF per 30.06.2010</u>	<u>30.06.2011</u>
Oberbipp	BE	Oltenstrasse „Buchli“	1'800'000	1'800'000
Kreuzlingen	TG	Tägermosstrasse 7	275'000	275'000
Oberengstringen	ZH	Rebbergstrasse 74	1'560'000	1'560'000
Matzingen	TG	Juchstrasse 13/15/17	3'520'000	3'760'000
Istighofen	TG	Buhwilerstrasse 21	1'100'000	1'070'000
Zürich	ZH	Regensbergstrasse 92	2'250'000	2'150'000
Zürich	ZH	Rautistrasse 10/10a/10b	12'690'000	12'880'000
Zürich	ZH	Badenerstrasse 288 – 296	20'150'000	20'350'000
Zürich	ZH	Langstrasse/Josefstrasse	7'890'000	8'690'000
Total			51'235'000	52'535'000

Die Bewertung wird aufgrund von aktuellen Marktwertschätzungen vorgenommen. Die Bewertung erfolgt in der Regel jährlich per Ende des Geschäftsjahres oder bei Neuanschaffungen erstmals im Zeitpunkt der Anschaffung.

Generalbau Rudolf Lüthy AG

Die Beteiligung an der Generalbau Rudolf Lüthy AG wird seit der Jahresrechnung 2009 als Minus-Eigenkapitalposten gezeigt. Auf diese Weise wird allen allfälligen Risiken Rechnung getragen. Für weitere Informationen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2010.



Neu erworbene Liegenschaft in Arbon-Frasnacht (Egnacherstrasse 69-79)



Immobilienaktiengesellschaft

SE Swiss Estates AG

Badenerstrasse 290
CH-8004 Zürich

www.swiss-estates.ch
info@swiss-estates.ch

T +41 (0) 848 00 60 00
F +41 (0) 848 00 90 00

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.

Copyright © 2011 SE Swiss Estates AG

Alle Rechte vorbehalten.